MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies gemeente Beekdaelen 2026" van de raadsfractie **PRO** ten aanzien van het agendapunt **C.2 Raadsvoorstel inzake: Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)** ter behandeling in de raadscommissie **Fysieke Leefomgeving** van **1 september 2026**

Onze fractie is positief over het voornemen om de voormalige locatie Smeijstershoek te herontwikkelen en op deze plek nieuwe woningen toe te voegen.

Tegelijkertijd constateren wij dat bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in Beekdaelen sprake is van een lange periode tussen het eerste initiatief en het moment waarop daadwerkelijk tot vergunningverlening en realisatie kan worden overgegaan.

Wij willen dit dossier daarom nadrukkelijk ook als leercasus benutten. Niet met het doel om achteraf verantwoordelijkheden toe te delen, maar om feitelijk inzicht te krijgen in de verschillende processtappen, de noodzakelijke onderzoeken en voorwaarden, de doorlooptijden daarvan en de mogelijkheden om vergelijkbare initiatieven in de toekomst efficiënter te begeleiden.

Wij verzoeken het college onderstaande vragen zo concreet mogelijk te beantwoorden en daarbij waar mogelijk data, aantallen en doorlooptijden te vermelden.

A. Parkeren – vergelijking oude en nieuwe situatie:

Vraag 1:
Kan het college een overzicht geven van alle functies die in de laatste tien jaar feitelijk aanwezig zijn geweest op Dorpstraat 13 en het achterliggende terrein, waaronder in ieder geval horeca/feestzaal, woningen/appartementen, recreatieverblijven en tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten?

Antwoord:

Vraag 2:

Kan daarbij per functie worden aangegeven:
a) gedurende welke periode deze aanwezig was;
b) hoeveel personen, woningen, verblijfseenheden of bezoekers maximaal konden worden gehuisvest respectievelijk ontvangen;
c) en hoeveel parkeerplaatsen volgens de destijds geldende parkeernormen met deze functie samenhingen?

Antwoord:

Vraag 3:
Hoeveel parkeerplaatsen waren in de voormalige situatie daadwerkelijk op eigen terrein aanwezig?

Antwoord:

Vraag 4:
Hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte werden naar inschatting van het college gebruikt ten behoeve van de voormalige feestzaal, horeca, verblijfsfuncties en overige functies op deze locatie?

Antwoord:

Vraag 5:
Indien hierover geen historische parkeeronderzoeken of tellingen beschikbaar zijn, kan het college dan op basis van de geldende parkeernormen een theoretische berekening maken van de parkeerbehoefte van de voormalige functies?

Antwoord:

Vraag 6:
Kan het college in één tabel de volgende situaties naast elkaar zetten:
- *parkeerbehoefte voormalige functies;*
- *parkeerplaatsen voormalig op eigen terrein;*
- *resterende voormalige parkeerbehoefte openbare ruimte;*
- *parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling;*
- *parkeerplaatsen nieuw op eigen terrein;*
- *resterende nieuwe parkeerbehoefte openbare ruimte?*

Antwoord:

Vraag 7:
Kan op basis hiervan tevens worden aangegeven of de herontwikkeling naar verwachting leidt tot een netto toe- of afname van de parkeerbelasting in de openbare ruimte ten opzichte van het voormalige feitelijke gebruik?

Antwoord:

Vraag 8:
In de stukken wordt aangegeven dat saldering van de voormalige horecafunctie niet mogelijk is omdat deze langer dan één jaar niet meer in gebruik is. Op welke exacte datum is volgens de gemeente het relevante horecagebruik beëindigd?

Antwoord:

Vraag 9:
Zijn bij de beoordeling van saldering ook de andere functies die nadien op het terrein aanwezig waren of nog aanwezig zijn afzonderlijk beoordeeld? Zo ja, met welk resultaat?

Antwoord:

Vraag 10:
In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat op het achtererf arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Hoeveel verblijfseenheden en personen betreft of betrof dit en hoeveel parkeerplaatsen waren of zijn daarvoor benodigd?

Antwoord:

Vraag 11:
Is de parkeerbelasting van deze tijdelijke bewoning meegenomen bij de vergelijking tussen de huidige en toekomstige situatie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Vraag 12:
Kan het college onderscheid maken tussen enerzijds de juridisch-planologische mogelijkheid tot salderen van parkeernormen en anderzijds de beoordeling van de feitelijke verandering van de parkeerdruk in de omgeving?

Antwoord:

B. Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling:

Vraag 13:
Kan de berekening van de parkeerbehoefte van afgerond 28 parkeerplaatsen volledig worden uitgesplitst naar woningcategorie, aantal woningen, norm per woning en aandeel bezoekersparkeren?

Antwoord:

Vraag 14:
Zijn in de gehanteerde normen bezoekers volledig meegenomen of moet voor bezoekers nog afzonderlijk aanvullende capaciteit beschikbaar zijn?

Antwoord:

Vraag 15:
In het plan worden 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Welke concrete ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen maken dat niet meer parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd?

Antwoord:

Vraag 16:
In een eerdere versie van het plan waren 16 parkeerplaatsen opgenomen en na participatie zijn dit er 17 geworden. Welke varianten zijn onderzocht om meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en waarom zijn deze afgevallen?

Antwoord:

Vraag 17:
Voor 11 parkeerplaatsen wordt een beroep gedaan op de openbare ruimte. Kan exact worden aangegeven op welke locaties deze capaciteit aanwezig is en kan dit op kaart worden weergegeven?

Antwoord:

Vraag 18:
Is voor deze conclusie een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd? Zo ja, kan het college daarvan de onderzoeksdata, meetmomenten, onderzoeksgebied, capaciteit en bezettingspercentages verstrekken?

Antwoord:

Vraag 19:
Indien geen parkeerdrukonderzoek is uitgevoerd, welke objectieve gegevens onderbouwen dan de conclusie dat structureel ruimte bestaat voor 11 aanvullende parkeerplaatsen?

Antwoord:

Vraag 20:

Is daarbij rekening gehouden met verschillende gebruiksmomenten, waaronder werkdagen overdag, avonden en weekenden?

Antwoord:

Vraag 21:
Hoe zijn de in het participatieproces geuite zorgen over bestaande parkeerdruk, waaronder rond het Platsmolenerf, betrokken bij deze beoordeling?

Antwoord:

Vraag 22:
In de onderbouwing wordt mede verwezen naar uitbreiding van het parkeerterrein aan de Slagboomsweg van 39 naar 80 parkeerplaatsen. Wat is op dit moment de bestuurlijke, planologische en financiële status van deze uitbreiding?

Antwoord:

Vraag 23:
Wanneer verwacht het college dat deze uitbreiding daadwerkelijk gerealiseerd en beschikbaar is?

Antwoord:

Vraag 24:
Is het woningbouwplan ook parkeer-technisch aanvaardbaar indien deze uitbreiding niet of pas aanzienlijk later wordt gerealiseerd? Graag de cijfermatige onderbouwing daarvan.

Antwoord:

C. Tijdlijn en doorlooptijd:

Vraag 25:
Wat was de datum van het eerste inhoudelijke contact tussen initiatiefnemer en gemeente over herontwikkeling van deze locatie en wat hield het initiatief op dat moment in?

Antwoord:

Vraag 26:
Kan het college een volledige chronologische tijdlijn verstrekken vanaf dit eerste contact tot het huidige raadsvoorstel?
Wij verzoeken daarin per relevante processtap ten minste op te nemen:

- *datum;*
- *activiteit of ingediend document;*
- *welke partij op dat moment aan zet was;*
- *datum gemeentelijke reactie;*
- *eventuele aanvullende vraag of voorwaarde;*
- *datum waarop hieraan is voldaan;*
- *en de totale doorlooptijd van die processtap.*

Antwoord:

Vraag 27:
Kan in dezelfde tijdlijn alle perioden van meer dan vier weken waarin geen volgende formele of inhoudelijke processtap heeft plaatsgevonden afzonderlijk zichtbaar worden gemaakt?

Antwoord:

Vraag 28:
Kan per dergelijke periode worden aangegeven waardoor de wachttijd is veroorzaakt en welke partij op dat moment aan zet was?

Antwoord:

Vraag 29:
Hoeveel wezenlijk verschillende versies van het bouwplan zijn sinds het eerste initiatief bij de gemeente ingediend?

Antwoord:

Vraag 30:
Kan per wezenlijke planwijziging worden aangegeven:

- *wanneer deze heeft plaatsgevonden;*
- *wat gewijzigd is;*
- *op wiens verzoek;*
- *wat de reden daarvoor was;*
- *en hoeveel extra doorlooptijd daarmee samenhing?*

Antwoord:

Vraag 31:
Uit de stukken blijkt dat de dorpsbouwmeester het bouwplan reeds op 6 maart 2024 heeft goedgekeurd. Welke onderdelen van het initiatief waren op dat moment nog niet akkoord of nog onvoldoende uitgewerkt om de vergunningprocedure te kunnen starten?

Antwoord:

Vraag 32:
Welke nieuwe gemeentelijke eisen, voorwaarden of aandachtspunten zijn ná 6 maart 2024 nog aan de initiatiefnemer meegedeeld?

Antwoord:

Vraag 33:
Welke daarvan waren naar het oordeel van het college reeds bij de behandeling vóór 6 maart 2024 kenbaar of voorzienbaar?

Antwoord:

Vraag 34:
In juni 2024 was een bouwhistorische verkenning beschikbaar. Kan het college concreet aangeven welke activiteiten, overleggen en beoordelingen vervolgens tussen juni 2024 en mei 2025 hebben plaatsgevonden?

Antwoord:

Vraag 35:
Kan daarbij worden aangegeven hoeveel tijd in deze periode bij de gemeente, hoeveel bij initiatiefnemer en hoeveel bij externe adviseurs lag?

Antwoord:

D. Onderzoeken en aanvullende voorwaarden:

Vraag 36:
Kan voor ieder belangrijk onderzoek worden aangegeven:

- *wanneer de noodzaak ervan voor het eerst aan initiatiefnemer is meegedeeld;*
- *wanneer opdracht is gegeven;*
- *wanneer het rapport is aangeleverd;*
- *wanneer de gemeente het heeft beoordeeld;*
- *en of daarna aanvullingen noodzakelijk waren?*

Wij doelen hierbij in ieder geval op bouwhistorie, archeologie, ecologie, stikstof/AERIUS, bodem, geluid, infiltratie/water, parkeren en de spuitzone.

Antwoord:

Vraag 37:
Kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen onderzoeken die:

- *rechtstreeks wettelijk verplicht waren;*
- *voortvloeiden uit gemeentelijk beleid;*
- *of op basis van een specifieke gemeentelijke beoordeling noodzakelijk zijn geacht?*

Antwoord:

Vraag 38:
Heeft initiatiefnemer bij aanvang van het vooroverleg één integraal overzicht ontvangen van alle onderzoeken, documenten en toestemmingen die voor dit initiatief noodzakelijk werden geacht? Zo ja, wanneer?

Antwoord:

Vraag 39:
Hoeveel afzonderlijke aanvullende informatieverzoeken of verzoeken om aanpassing van het plan heeft de gemeente gedurende het voortraject aan initiatiefnemer gedaan?

Antwoord:

Vraag 40:
Hoeveel van deze aanvullende verzoeken hadden achteraf bezien ook gezamenlijk of eerder aan initiatiefnemer kunnen worden voorgelegd?

Antwoord:

Vraag 41:
Welke onderzoeken en gemeentelijke beoordelingen zijn achtereenvolgens uitgevoerd, terwijl deze inhoudelijk ook parallel hadden kunnen lopen?

Antwoord:

Vraag 42:
Wanneer is de noodzaak van het regelen van een spuitverbod op de omliggende agrarische percelen voor het eerst vastgesteld, wanneer is dit aan initiatiefnemer meegedeeld en hoeveel tijd heeft het verkrijgen van de benodigde overeenkomsten in totaal gekost?

Antwoord:

E. Participatie en formele aanvraag:

Vraag 43:
Waarom is de participatie met omwonenden in augustus 2025 gestart en niet eerder in het proces, bijvoorbeeld nadat het ontwerp in maart 2024 door de dorpsbouwmeester was goedgekeurd?

Antwoord:

Vraag 44:
Welke concrete wijzigingen van het plan zijn rechtstreeks voortgekomen uit de participatie en hoeveel tijd was nodig om deze wijzigingen te verwerken?

Antwoord:

Vraag 45:
Welke inhoudelijke werkzaamheden en gemeentelijke beoordelingen vonden plaats tussen de algemene terugkoppeling aan omwonenden in oktober 2025 en de afronding van de participatie in mei 2026?

Antwoord:

Vraag 46:
De formele aanvraag omgevingsvergunning is op 15 mei 2026 ontvangen. Op welke datum heeft de gemeente vastgesteld dat de aanvraag volledig was en welke aanvullende stukken zijn na indiening eventueel nog verlangd?

Antwoord:

Vraag 47:
Wanneer en op basis van welke concrete overwegingen is gekozen voor toepassing van de uitgebreide procedure? Was deze procedure juridisch noodzakelijk of betreft

dit een keuze van het bevoegd gezag en wat is het verschil in verwachte doorlooptijd met de reguliere procedure?

Antwoord:

F. Dossierkwaliteit en lerende werking:

Vraag 48:
De aan de raad verstrekte ETFAL is aangeduid als concept en bevat op onderdelen nog P.M.-vermeldingen, waaronder bij onderzoeken en de sloopvergunning. Kan het college aangeven welke van deze stukken inmiddels definitief zijn en de raad voorafgaand aan besluitvorming voorzien van een volledig geactualiseerde en definitieve set stukken?

Antwoord:

Vraag 49:
Kan het college de totale periode vanaf het eerste initiatief tot de formele vergunningaanvraag uitsplitsen in:

- *actieve gemeentelijke behandeltijd;*
- *wachttijd binnen de gemeentelijke organisatie;*
- *tijd waarin initiatiefnemer aan zet was;*
- *onderzoekstijd van externe partijen;*
- *participatie/overleg met derden;*
- *en overige wachttijd?*

Kan daarbij tevens worden aangegeven wat de vijf langste afzonderlijke processtappen of wachttijden zijn geweest?

Antwoord:

Vraag 50:
Welke concrete lessen trekt het college uit deze reconstructie voor toekomstige ruimtelijke initiatieven in Beekdaelen? Kan daarbij specifiek worden aangegeven welke winst volgens het college mogelijk is door:

- *vooraf één integraal eisen- en onderzoekenoverzicht te verstrekken;*
- *te werken met één vaste gemeentelijke procesregisseur;*
- *onderzoeken en interne adviezen waar mogelijk parallel te laten lopen;*
- *aanvullende vragen zoveel mogelijk gebundeld aan initiatiefnemers voor te leggen;*
- *vaste reactietermijnen binnen de gemeentelijke organisatie te hanteren;*
- *en de totale doorlooptijd vanaf het eerste serieuze initiatief structureel te registreren?*

Welke streeftermijn acht het college voor een vergelijkbaar initiatief realistisch vanaf het eerste uitgewerkte plan tot het moment waarop een volledige vergunningaanvraag kan worden ingediend?

Antwoord:

Wij realiseren ons dat dit een behoorlijk aantal en soms specifieke vragen zijn, maar om feitelijk inzicht te krijgen in de verschillende processtappen, de noodzakelijke onderzoeken en voorwaarden, de doorlooptijden daarvan en de mogelijkheden om vergelijkbare initiatieven in de toekomst efficiënter te begeleiden zijn deze vragen ons inziens noodzakelijk.